住まいの羅針盤

創刊準備号

「住まいの羅針盤」は、大きな変革期にある不動産業界・建築業界・デベロッパーが時代の荒波を乗り越える指針やノウハウ、NEWSを電子マガジンとして定期的のお届けします。

主な内容は。「話題の建材」「業界のイベント」「よくある不動産Q&A」「行列のできるアパートへの再生」「マンションの課題解決」「空き家を活かす」「町おこしの事例」「地域活性化」などなど、多様なテーマでお読みいただけます。定期購読でのお申し込みの方々に無償でお送ります。

創刊準備号の主な内容

- 2026年の展示会情報
- 講座・資格情報
- 業界ニュース（各社のプレスリリースから）
- トレンド・ニュース
  - 2026年建築業界のトレンド
  - 賃貸不動産管理のトレンド
- 国の施策：令和８年度住宅関連予算
- 不動産Q＆A：同一間取りで家賃の格差がある正体と法的根拠
- マンション管理情報：改正区分所有法のポイント



発行　NPO法人日本住宅性能検査協会
（一社）全国空き家流通促進機構

EXPO/SEMNER/IVENT

防災産業展2026

- 東京ビックサイト　東ホール　詳しくはこちら
- 2026年1月28日（水）～30日（金）

震災対策技術展

- パシフィコ横浜　Dホール　詳しくはこちら
- 2026年2月5日（木）～6日（金）

建築・建材展

- 東京ビックサイト　東ホール　詳しくはこちら
- 2026年3月3日（火）～30日（金）

住まい・建築・不動産の総合展　（BREX)

- 東京ビックサイト　　詳しくはこちら
- 2026年5月13日（水）～15日（金）

九州ホーム＆ビィルディングショー

- マリンメッセ福岡　　詳しくはこちら
- 2026年6月24日（水）～25日（木）

リフォーム産業フェア・賃貸住宅フェア

- 東京ビックサイト　　詳しくはこちら
- 2026年7月29日（水）～30日（木）

建築・建材展　大阪

- インテックス大阪　　詳しくはこちら
- 2026年7月2日（木）～3日（金）

JAPAN　BUILD　OSAKA

- インテックス大阪　　詳しくはこちら
- 2026年8月26日（木）～28日（金）

住まい・建築・不動産の総合展 関西　（BREX)

- インテックス大阪　　詳しくはこちら
- 2026年10月29日（木）～30日（金）

JAPAN　BUILD　TOKYO

- 東京ビックサイト　　詳しくはこちら
- 2026年12月2日（水）～4日（金）

講座・資格



建物検査士・地震保険調査士・認定火災保険調査員

「地震保険調査士」「認定火災保険調査員」は、台風や地震などの自然災害で被災した建物の保険申請をサポートする専門家です。「地震保険調査士」「認定火災保険調査員」は、「建物検査士」の知見が不可欠のため、三資格合同講座として受講していただきます。



空き家再生診断士

空き家再生診断士は、その課題を、空き家・空き地の活用、処分、維持管理のビジネススキルを活かして解決することができます。
また同時に、地域再生に貢献することができます。集合住宅・空き家再生に不動産ファンドの利用が可能になりました。



マンション大規模修繕プランナー

大規模修繕は、管理会社に委託したり、コンサルタントに依頼します。悪質なコンサルタントも少なからずいます。管理会社は日常管理業務は行いますが、大規模修繕の専門家ではありません。この講座は、大規模修繕のプロフェッショナルの育成プログラムです。



SDGsハウジング・プランナー

SDGsハウジング・プランナー認定制度は、「住まいのSDGs」の適正な普及を目指し、様々な場面において、その専門的知識をもって消費者に対して適切な助言を行い、購入後のトラブルを未然に防ぐよう活動出来るかどうかを客観的に認定する制度です。



収益不動産再生診断士（2026年2月開講予定）

収益不動産（賃貸住宅）は、ますます空き室が増えると予想され、空き室率30％を超えると経営が成り立たなくなります。築古ｎ物件であっても生き残ることは不可能ではありません。



サブリース建物取扱主任者

サブリース契約のスペシャリストとして、不動産オーナーに安心とワンランク上のサブリース提案を景況する。サブリースのトラブルを未然に防ぐ。



外国人宿舎管理アドバイザー

特定技能基準省令にある特定１号技能外国人の、適切な住居の確保・管理・退去に係る支援が出来る専門資格です。

NEWS

【新商品 断熱等級7標準】戸建て住宅商品「CLT MASTERS KAON」誕生！

～ 耐震性能 × 省エネルギー × 住宅性能 を兼ね備えた次世代スタンダードモデル ～

ライフデザイン・カバヤ株式会社　2025年12月25日

　ライフデザイン・カバヤ株式会社（本社：岡山県岡山市）は、オリジナルのCLTハイブリッド構法を採用し、「断熱等級7」を標準仕様とした高気密・高断熱の新商品「CLT MASTERS KAON（シーエルティ―マスターズカオン）」を開発し、2025年12月25日（木）より販売開始した。

　「CLT MASTERS KAON」は、断熱性能は最高等級7、Ua値0.26以下という極めて高い断熱性能に加え、建物の気密性能を示すC値0.5以下を標準仕様とすることで、安定した室内環境と優れた気密性を実現。

東急不動産、千葉大学、リノベる株式会社／墨田区の東急不動産の賃貸レジデンスにて「食育」で連携

～レタス水耕栽培の「街中植物工場」を拠点に持続可能な地域コミュニティ形成～

リノベる　2025年12月25日

　東急不動産株式会社は、東京都墨田区墨田三丁目で展開する賃貸レジデンスにおいて、国立大学法人千葉大学デザイン・リサーチ・インスティテュートならびにリノベる株式会社と連携し、「街中植物工場」を拠点とした持続可能な地域コミュニティ形成を目的に、共同研究を開始する。

　本共同研究は、東急不動産が保有する築30年、全32戸の賃貸レジデンスを、リノベるが企画・設計・監理・施工を担当してリノベーションし、千葉大学driと連携して共用部を地域交流の拠点に再生します。具体的には、共用部に千葉大学driのデザインした、家具と一体化し、レタスやハーブの水耕栽培が行える「街中植物工場」を設ける。

木質材料DLTが変える、建築と森と地域の未来。木の多様性を活かし、接着剤も釘も使わない新材料DLTとは？ 日本初の専門書『DLT　新しい木質材料が語る「持続可能な社会」のあり方』発売！

老舗材木屋と研究者がローテクでつくる「未来の木質社会」を語る、木材利用の新常識と地域産業の未来。

クロスメディアグループ株式会社　2025年12月19日

●木材利用のイノベーション「DLT」とは何か

　本書が伝える最大のメッセージは、**「DLTは木材の未来を大きく変える」**ということです。DLT（Dowel Laminated Timber）は、板材に穴を開け、木ダボを通して固定するだけで構成される極めてシンプルな木質材料。接着剤も釘もビスも使わないため環境負荷が低く、地域材や多樹種の活用を柔軟に可能にする“ローテク・マスティンバー”として世界的に注目されています。

　ローテクでありながら、構造性能・耐火性能の検証も進み、住宅から中大規模建築まで応用可能な新材料として存在感を高めている。本書では、DLTの技術的な特徴・性能・設計の考え方を、専門家でなくとも理解できるよう丁寧に解説している。

＂古い家が生まれ変わる＂築44年の戸建を世界水準の「高性能住宅」へ再生。「空き家の増加時代」へ向けたストック住宅活用の実践モデル。性能向上リノベモデル「44-Base」が公開！

株式会社バウハウスデザイン　2025年12月9日

■ 築44年のテラスハウスを「壊す」のではなく「再編集」するという挑戦

本モデルハウスは、昭和56年築・延床60㎡のコンパクトな既存テラスハウス。冬は底冷えし、夏は2階が蒸し暑くなる――典型的な築古住宅でした。しかし現地調査の結果、骨組みは十分再利用可能と判明。そこでバウハウスデザインは、建て替えではなく“性能向上リノベーション”を選択した。断熱・気密・耐震・採光・換気・動線を総合的に再構成し 「築古住宅は本当に再生できるのか？」という問いに、実物で答えるプロジェクトとして始動した。

木被覆鉄骨部材「木ぐるみHB」柱、3社と初のライセンス契約で拡販へ　1時間耐火大臣認定取得、中大規模建築の木材利用を推進

住友林業株式会社　2025年11月26日

住友林業株式会社は当社が開発した木被覆鉄骨部材「木ぐるみHB※」柱に関するライセンス契約を集成材メーカー3社と締結し、11月から製造、販売を開始した。齋藤木材工業株式会社、株式会社志田材木店、藤寿産業株式会社の集成材メーカー各社と木被覆鉄骨部材「木ぐるみHB」柱の製造・販売を進め、中大規模建築物の木質化を推進する。

発電ガラスを2社が開発中

窓メーカー2社が高性能で環境対策を追求した木製窓の開発を強化している。YKKAPは国産ヒノキの集成材を用いたトリプルガラス木製窓を2024年に発売。LIXILは国産の無垢材を使った同社初の木製窓を25年度に発売する。木材は意匠性や断熱性能が高い一方、従来のアルミニウムや樹脂の窓より高価格な点やメンテナンスの難しさが課題とされる。ボリュームゾーンとなる中級品の拡充が普及のカギを握る。

ヤマハ制震装置「MERシステム」開発

住宅と住まう人を地震から守る制震(制振)装置「MERシステム」。地震以外の台風や交通振動などあらゆる揺れに対応。ヤマハハイドロリックシステム株式会社と共同開発。メンテ不要。特許技術。

3Dプリンター住宅「セレンディスク」生産量倍増

3Dプリンター住宅メーカーのセレンディスクは、協力企業とともに独自仕様の新型3Dプリンタ―3台を新たに導入。2024年末までに12台体制として、3Dプリンタ―住宅の生産量を倍増します。

元旦ビューティー工業折板屋根断熱改修工法を製品化

元旦ビューティ工業は工場や倉庫などに多い金属折板屋根にパネルを取り付ける断熱改修工法「元旦エコパネルシステム」を製品化した。従来の二重折板屋根工法が既設の屋根全体にグラスウールを敷設して新たな折板屋根

TREND INFORMATION

2025年の建築業界は、「法改正への対応」「環境（脱炭素）」「テクノロジー（DX）」の3つの軸がさらに加速し、実務レベルでの大きな転換期を迎えています。そこで最新の建材と業界動向を整理しました。

建築業界トレンド

1. 2025年注目の最新建材トレンド

脱炭素と機能性を両立させた、次世代型の建材が普及段階に入っています。

カテゴリ	具体的な注目建材・技	特徴・メリット
脱炭素・木質化	CLT（直交統合板）	中高層ビルを木造化できる高強度パネル。工期短縮とCO2固定化に貢献。
環境配慮型	低炭素・CO2吸収コンクリート	製造時にCO2を吸収・削減する素材。万博など象徴的な建築でも採用。
高機能・スマート	自己治癒コンクリート	細菌や特殊素材を配合し、ひび割れを自動で修復。維持管理コストを削減。
省エネ・断熱	真空断熱材・高性能窓	2025年の省エネ基準義務化に伴い、HEAT20　G2/G3レベルを支える高断熱材。
施工性向上	上貼りフローリング	既存の床暖房を活かしたままリノベ可能な、薄型で高性能な天然木フローリング。

2. 建築業界の重要トピック

2025年は、制度面で「戦後最大級」とも言われる大きな変化が起きています。

①「改正建築物省エネ法」の施行（2025年4月〜）

原則としてすべての新築住宅・非住宅に省エネ基準への適合が義務化されます。

- **適合義務化：** 基準を満たさない建物は着工できなくなります。
- **4号特例の縮小：** 木造2階建て住宅などの「建築確認」における審査省略範囲が大幅に縮小され、より厳格な構造計算や図面提出が必要になります。

② 2024年問題の「定着」と現場の変容

昨年から始まった残業上限規制を受け、現場では「いかに効率よく作るか」が最優先事項となりました。

- **プレカット・ユニット化：** 現場作業を減らすため、工場で組み立てた部材を搬入する手法が加速しています。
- **i-Construction 2.0：** 国交省が進めるオートメーション化により、遠隔操作の建機や自動測量が普及しています。

③ 建設DXの深化

- **BIM（Building Information Modeling）：** 設計段階での干渉チェックだけでなく、AIを活用してコストや工期を自動算出するツールが一般化。

- **スマートホームの標準化：** AIが空調や照明を最適化し、住む人の健康（ウェルネス）を支える住宅設計が増えています。

3. 市場の動向：コストと人手不足

- **資材価格の高止まり：** 鋼材や木材に加え、データセンター需要の急増により、電気設備（変圧器など）の調達難が継続しています。
- **ストック市場の拡大：** 新築の価格高騰を背景に、性能向上リフォームや、空き家を店舗・賃貸に再生する「サステナブルな再活用」が主流になりつつあります。

賃貸不動産管理におけるトレンド

賃貸不動産管理における2026年のトレンドは、単なる「建物の維持」から、**「データとAIを駆使した収益の最大化」と「居住者体験（リジデント・エクスペリエンス）の向上」**へ明確にシフトします。管理者の観点から重要となる5つのキーワードで解説します。

1. AIによる「戦略的賃料改定」の日常化

2025年からのインフレ定着と物価高に伴い、2026年は「慣習的な家賃据え置き」が経営リスクとなります。

- **動的価格設定（ダイナミック・プライシング）：** AIが周辺相場、空室状況、更新確率をリアルタイム分析し、更新時や新規募集時の賃料を最適化します。
- **「賃上げ」の正当化：** コスト増（修繕費・人件費）を背景とした賃料交渉において、データに基づいたオーナー・入居者への説明能力が管理者に求められます。

2. 「RegTech（レグテック）」による業務の自動完結

法規制の複雑化（省エネ義務化、電子帳簿保存法など）に対応するため、テクノロジーによるコンプライアンス管理が標準装備となります。

- **自動コンプライアンス：** 契約書の電子化だけでなく、AIが最新の法規制に照らして書類を自動チェックし、不備を事前に防ぎます。
- **4号特例の縮小対応：** 2025年からの法改正により、リフォームや大規模修繕時の確認申請が厳格化。これらをミスなく管理するシステムが不可欠になります。

3. 設備管理の「予測型メンテナンス」への移行

人手不足と修繕費高騰により、「壊れてから直す」から「壊れる前に処置する」へ管理手法が変わります。

- **IoTによる常時監視：** 給排水ポンプや空調、共用部照明などの稼働データを収集。故障の予兆をAIが検知し、被害が拡大する前に最小限のコストで修繕を行います。
- **遠隔管理の徹底：** スマートロックや共用部カメラを活用し、現地へ行かずに退去立ち会い（セルフチェックアウト）や内見対応を行う「非対面管理」が一般化します。

4. 脱炭素（ESG）が「資産価値」に直結

2025年の省エネ義務化を経て、2026年は「環境性能が低い物件」の淘汰が始まります。

- **グリーンリースの普及：** 管理者がオーナーに対し、太陽光パネル設置や高断熱化リフォームを提案し、光熱費削減分を賃料に上乗せするスキームが一般化します。
- **性能の見える化：** 仲介サイト等での省エネ性能表示が当たり前になり、低性能な物件は客付けが困難になるため、管理者の「バリューアップ提案力」が問われます。

5. 居住者リテンション（退去防止）のデータ化

新規集客コストの上昇により、今いる入居者に長く住んでもらう「リテンション」が管理者の最重要KPIになります。

- **入居者アプリの多機能化：** 単なる連絡ツールではなく、家賃決済でのポイント付与、周辺店舗の優待、家計簿連携など、生活基盤となるサービスを提供し、解約のハードルを高めます。
- **満足度のスコアリング：** 問い合わせへの対応スピードや建物の清掃状況をデータ化し、不満が溜まっている入居者を事前に特定して個別にアプローチする動きが加速します。

まとめ：2026年に管理者に求められる役割の変化

従来（〜2024年）	2026年の新スタンダード
定型業務の「効率化」	AI・自動化による「業務の消滅」
クレームへの「事後対応」	予測データによる「未然防止」
オーナーへの「現状報告」	収益最大化のための「コンサルティング」
建物維持の「コスト管理」	資産価値を高める「ESG投資管理」

「2026年に向けた管理受託の提案書に盛り込むべき項目」

2026年に向けた管理受託提案では、「コスト高騰への対策」「法改正の遵守」「資産価値の維持向上」の3点を具体的にどう解決するかが鍵となります。オーナー様に対して「今の管理会社のままだとリスクがある」と感じていただき、自社の先進性をアピールするための構成案をまとめました。

2026年度版：管理受託提案書に盛り込むべき必須項目

1. 【収益最大化】AI・データに基づくダイナミック賃料提案

2026年はインフレと供給過剰が混在する複雑な市場になります。「なんとなく」の賃料設定ではなく、科学的な根拠を提示します。

- **AI相場分析の提示：** 周辺物件の成約データ、競合の設備状況、空室期間をリアルタイムで分析。
- **収益シミュレーション：** 適切なリノベーションを行った場合の「IRR（内部収益率）」や「キャッシュフロー」の変化を可視化。

2. 【コスト削減】IoT・DXによる管理コストの最適化

人件費と修繕費が高騰する中、いかに「無駄な出費」を抑えるかを提案します。

- **スマート管理の導入：** スマートロックによる内見のセルフ化、共用部の遠隔監視による巡回コストの削減。
- **予測メンテナンス計画：** 故障してから直す「事後保守」から、データの予兆検知で直す「予防保守」への切り替えによる大規模修繕費の分散提案。

3. 【法規制対応】改正建築物省エネ法・4号特例縮小への完全対応

2025年4月に施行された法改正は、2026年の運用面で大きな差が出ます。

- **省エネ性能の「見える化」対応：** 募集時の省エネラベル表示義務への対応状況。
- **法適合状況の精査（コンプライアンス）：** 4号特例縮小に伴う修繕履歴の保存や、確認申請が必要な工事の適切な管理体制の提示。

4. 【空室対策】ESG・SDGsを軸としたバリューアップ提案

これからの賃借人は「環境性能」や「タイパ（タイムパフォーマンス）」を重視します。

- **ZEH-M化・BELS認証の取得支援：** 環境意識の高い優良層をターゲットにするための認証取得提案。
- ネット環境の高度化（高速Wi-Fi 6等）： 在宅ワーク定着に伴うインフラ強化の具体策。

5. 【入居者満足】リテンション（退去防止）マネジメント

新規客付けが困難になる中、「解約させない管理」を具体化します。

- **入居者専用アプリの活用：** お知らせのデジタル化、家賃決済でのポイント付与など、生活利便性の向上策。

24時間365日の高度な多言語・デジタル対応： 外国人入居者やZ世代のニーズに応えるチャットサポート体制。

オーナーへの「刺さる」メッセージ例

提案書の冒頭や結びに使用する、2026年を見据えた強いメッセージの例です。
「2025年の法改正を経て、賃貸経営は『建てる時代』から『科学的に運用する時代』へ完全に移行しました。弊社は最新のAI技術と法規制への深い理解に基づき、オーナー様の資産を『コスト』ではなく『稼げる資産』として守り抜くパートナーシップをご提案します。」

提案書の構成イメージ（目次）

1. **市場予測：** 2026年の賃貸市場予測とオーナー様物件への影響
2. **法務・技術対応：** 改正省エネ法・DX化への弊社の対応体制
3. **収益戦略：** データに基づく賃料最適化とバリューアップ案
4. **管理体制：** 24時間365日・非対面・予測型メンテナンスの詳細
5. **実績・シミュレーション：** 弊社管理への切り替えによる5年後のキャッシュフロー改善予測

2026年の管理実務において、AI賃料査定ツールは「単なる参考値」から、オーナーへの「値上げ交渉・リーシング戦略の必須根拠」へと役割が進化します。現在、主要な4つのツールを管理者の視点で比較・整理しました。

主要AI賃料査定ツールの比較（2025-2026年最新版）

ツール名	特徴・強み	主なターゲット	料金目安
スマサテ	**導入実績No.1。** 査定レポートの「見栄え」が良く、そのままオーナー提案に使える。類似物件の抽出精度が高い。	管理会社（受託・更新時）	月5回まで無料 １９,８００円～
Gate. (ゲート)	**投資家視点の分析に特化。** 将来の賃料下落予測や空室リスク、修繕後の利回りシミュレーションが極めて強力。	法人・投資家オーナー向け提案	要問い合わせ
SRE AI査定CLOUD	**ソニーグループの技術力。** 売買・賃貸両方の査定に強く、実勢価格との乖離が少ない。UIが非常にシンプル。	売買・賃貸併設の店舗	１９,８００円～
AI査定プロ	**コストパフォーマンス重視。** 必要十分な機能が揃っており、中小規模の管理会社が手軽に導入しやすい。	コストを抑えたい管理会社	１２,８００円～

管理者が選ぶ際の「3つの重要ポイント」

2026年のトレンドを背景に、以下の視点で選定することをお勧めします。

①「査定書」の説得力（オーナー提案用）

2026年は物価高に伴う管理費や修繕費の増額提案が増えます。

- **選定基準：** 単に金額が出るだけでなく、「なぜこの金額なのか」を類似物件のスペック比較（設備、駅距離、築年数）で**可視化できるツール**（スマサテ等）が、オーナーの納得感を引き出す上で有利です。

② 将来予測機能（収益最大化）

「今」の賃料だけでなく、5年後、10年後の賃料推移が予測できるかが重要です。

- **選定基準：** 2025年の省エネ義務化以降、性能の低い物件の賃料下落は加速します。下落リスクを定量的に示せるツール（Gate.等）は、**「今、リノベーション投資をすべき理由」**を裏付ける強力な武器になります。

③ 更新時・リーシング時の「スピード」

2026年は募集競争が激化し、値決めが1日遅れるだけで空室期間が延びます。

- **選定基準：** 担当者が外出先でもスマホやタブレットで1分以内に査定を完結できる、クラウド型かつモバイル対応のツールを選んでください。

施策・政策・市場

令和8年度の国の予算審議がまもなく通常国会で始まります。そこで住宅関連の施策について、簡単にまとめました。

令和8年度（2026年度）の国の住宅関連予算

令和8年度（2026年度）の国の住宅関連予算は、国土交通省の概算要求ベースで**合計2,068億円（前年度比1.20倍）**が計上されています。主な方針は、「脱炭素化の推進」「防災・減災対策の強化」「子育て・高齢者世帯の支援」の3つに集約されます。
以下に主要な施策をわかりやすくまとめます。

1. 省エネ・脱炭素化への支援（住宅省エネ2026キャンペーン等）

2050年のカーボンニュートラル実現に向け、住宅の省エネ性能向上に多額の予算が充てられています。

- **みらいエコ住宅2026事業（2,050億円）：** 「子育てグリーン住宅支援事業」の後継として閣議決定された目玉事業です。高い省エネ性能を持つ新築住宅の取得を支援します。
  - **GX志向型住宅：** 110万円/戸
  - **長期優良住宅：** 75万円/戸
  - ZEH水準住宅： 35万円/戸
- **高効率給湯器導入促進事業（570億円）：** エコキュートやエネファームなどの導入費用が補助されます。
- **住宅の脱炭素化促進事業（90億円）：** ZEH（ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス）化に対する定額補助が行われます。

2. 防災・減災と被災地支援

大規模地震の被害想定を踏まえ、住宅の耐震化や安全確保が強化されています。

- **地震対策：** 南海トラフ巨大地震や首都直下地震に備え、古い基準（昭和56年6月以前）で建てられた建築物の耐震診断や改修を支援します。
- **水害対策：** 豪雨の激甚化を受け、敷地のかさ上げやピロティ化などの改修を支援する「水害対策型」の事業が創設されています。
- **能登半島地震の復興：** 自力での再建が困難な被災者のため、災害公営住宅の整備を強力に支援します。

3. 子育て世帯・要配慮者への居住支援

誰もが安心して暮らせる住まいの確保を目指しています。

- **子育て世帯へのUR近居支援：** 親世帯の近くのUR賃貸住宅に新たに入居する子育て世帯に対し、家賃を5年間・20%減額する措置を継続・強化します。
- **高齢者向け住宅：** サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の整備支援を重点化します。
- **セーフティネットの強化：** 大家が孤独死等の不安を抱かずに高齢者や障害者を受け入れられるよう、見守り活動などを行う「居住支援法人」への支援を強化します。

4. 既存住宅の活用とDX（デジタル化）の推進

空き家の急増への対応や、行政手続きの効率化が図られています。

- **空き家対策：**大相続時代の到来に備え、空き家の除却や活用、データベース整備をDXで効率化します。
- **建築行政のDX：** 建築確認・検査のオンライン化や、BIM（3Dモデルデータ）を用いた一元的な手続き・審査の仕組みを構築します。

不動産Q&A

　このコーナーは、不動産でよくあるトラブルを防ぐためのQ&Aです。毎回、テーマを絞ってわかり里安く解説しています。今回は、同じ間取りなのに家賃が違っているというトラブルです。

同一間取りにおける家賃格差の正体と法的根拠

Q1. 他の部屋の募集家賃が自分の家賃より安い場合、減額を勝ち取れますか？

（質問） 同じマンションの他の部屋が数千円安く募集されていました。管理会社に減額をお願いしたところ、「嫌なら退去してもよい」と言われましたが、どうすればよいでしょうか？
（回答） 法的には、「賃料増減請求権」家主（オーナー）と直接交渉する方が、実効性が高い場合があります。

Q2. 間取りが同じなのに家賃が違うのは不公平ではないでしょうか？

（質問） 入居中、同じ間取りなのに他の人よりも自分の家賃が高いことがわかりました。家主に値下げを拒否されましたが、何とかなりませんか？
（回答） 「同じ間取り」は「近傍同種の建物の借賃」の有力な根拠となりますが、必ずしも全員が同じ家賃になるわけではありません。 家賃は、**所在階、窓の向き、入居時期や市場相場の変動**など、個別の事情によって設定されるためです。誰が見ても不合理なほどの大きな開きがある場合には値下げを要求できますが、「たまたま安い人がいる」だけでは、直ちに権利として認められるとは限りません。

Q3. 他の人が支払っていない「礼金」を返してもらうことはできますか？

（質問） 後から入居した人が礼金なしだったことを知りました。自分が支払った礼金を返却してほしいのですが可能でしょうか？

（回答） 原則として、**礼金の返還を求めることはできません。** 礼金は法律で定められたものではなく、地域の慣行として支払われる「謝礼」のような性質のものです。契約時に合意して支払ったものである以上、後から他人の条件を理由に返還を求めることは法的に困難です。賃貸人は、各入居者と個別に契約条件を設定する権利を有しています。

【解説：賃料増減請求権のポイント】
1. **法律の規定：** 借地借家法第32条により、租税の増減、土地建物の価格の変動、経済事情の変動、または近隣相場との比較で不相当となった場合に請求が可能です。
2. **交渉の現実：** 家主には、他の入居者の家賃を下げた理由（プライバシー）を説明する義務はありません。
3. **証拠の提示：** 交渉の際は、近隣の類似物件の家賃や空室状況など、**具体的な根拠を提示する**ことが重要です。

借地借家法第32条に基づく賃料増減請求権の要件。
　借地借家法第32条に基づく「賃料増減請求権」とは、契約期間中であっても、家賃が実情に合わなくなった場合に将来に向けて額の変更を求めることができる権利です。この権利を行使するための要件は、主に以下の3つの事情により、現在の家賃が**「不相当（不適切）」となった場合と定められています。

- 　租税その他の負担の増減

    - 土地や建物に対する**固定資産税などの税金**や、その他の公課の負担が増減した場合です。これら維持コストの変化は、家賃の妥当性に影響を与える直接的な要因となります。
- 経済事情の変動
    - 土地や建物の**価格の上昇・低下**、あるいはその他の経済情勢の大きな変化（デフレやインフレなど）があった場合です。不動産価値そのものや、社会全体の物価水準が契約時と大きく乖離したことが要件となります。
- 近傍同種の建物の借賃との比較
    - 最も実務的に重視されるのが、「近隣の似たような物件（近傍同種の建物）」の家賃相場との比較です。
    - **同じ物件内の比較：** 同じマンション内の他の部屋が数千円安く募集されている事実は、この要件を満たすための**有力な根拠**となります。
    - **不相当の判断基準：** 単に「他に安い部屋がある」というだけでなく、所在階や窓の向きなどの個別事情を考慮してもなお、**「誰が考えても不当・不合理である」ほどの大きな開き**があるかどうかがポイントになります。

家賃値下げ交渉において、管理会社よりも家主（オーナー）が交渉相手として適当である理由は、主に「決定権」と「経済的影響」の2点に集約されます。

Q1. なぜ管理会社ではなく家主に直接交渉したほうがよいのですか？

（回答） 家賃の**最終的な決定権は家主にある**ためです。 管理会社は通常、家主から物件の管理運営を委託されている立場に過ぎません。そのため、管理会社を相手に値下げ交渉をしても、彼らに決定権がない以上、あまり意味がない場合があります。管理会社との交渉が難航した際は、家主と直接やり取りを行うほうが実効性が高まります。

Q2. 管理会社が値下げを渋るのは、どのような背景があるからですか？

（回答） 管理会社が家主の収入を減らすような交渉を安易に受け入れることは、家主に対する**「背信行為」になりかねないという事情があります。 通常の管理委託契約であれば、家賃が下がったり退去者が出たりしても管理会社自体の収入はダウンしませんが、**家主の収入は明らかにダウンします。**そのため、管理会社が交渉を打ち切るために「嫌なら退去してもよい」といった強い言葉（常套句）を使うこともありますが、これは必ずしも本気で言っているとは限りません。

同じ間取りでも家賃に差が生じる合理的な理由は。

同じ間取りの部屋であっても、家賃に差異が生じることにはいくつかの**合理的・法的な理由**があります。主な理由は以下の通りです。

- 部屋の所在階や窓の向き
    - たとえ間取りが全く同じであっても、その部屋が建物の**何階にあるか（所在階）**、あるいは**窓がどの方向を向いているか（窓向き）によって、日当たりや眺望、利便性が異なります。これらの条件は部屋の付加価値に直結するため、家賃設定に差が出る一般的な要因となります。
- 個別の契約条件と入居時期
    - 賃貸借契約は、家主と個々の入居者の間で個別に結ばれるものです。
- 契約時の市場相場:

    - 家賃は、入居した当時の**市場の需給バランスや近隣相場**に基づいて決定されます。そのため、数年前に契約した人と、最近の相場下落時に入居した人では、家賃に差が生じることがあります。
- 時期的な戦略:
    - 他の物件との競争が激しい時期や、空室を早く埋めたい特定の時期には、家主が戦略的に家賃や礼金を下げて募集することがあります。
- 入居者の状況や交渉の結果
    - 家賃は一律に決まるものではなく、それぞれの入居者の状況や家主との**個別の交渉内容**によっても変動します。
- 家主には、特定の入居者の家賃を下げた理由を他の入居者に説明する義務はありません。
    - 入居者側から誠実に減額交渉を行い、家主がその事情を汲んで合意に至った場合、その人だけが安い家賃で契約しているというケースもあり得ます,。

結論としての判断基準

- 法的には「同じ間取り」は「近傍同種の建物の借賃」として比較の有力な根拠にはなりますが、単に「安い人がいる」というだけでは不十分です。ポイントは、これらの個別の事情を考慮してもなお、「誰が考えても不合理・不当なほどの家賃の開きがあるかどうか」にあります,,。もし客観的に見て自分の家賃が今の相場より著しく高くなっている（不相当である）と言える場合には、借地借家法第32条に基づき、将来に向かって減額を請求する権利が認められます。

〈たとえ話〉 同じ間取りで家賃が違うのは、「同じ機種のスマートフォンを、いつ、どこのショップで買ったか」によって価格が異なるのと似ています。新発売の時期に買った人と、モデル末期のキャンペーン中に買った人では価格が違いますが、それはそれぞれの契約時の状況（相場やキャンペーン）に基づいた合理的な差とされるのです。

【解説：交渉を有利に進めるための法的根拠と現実】

- **賃料減額請求権（借地借家法第32条）：** 法的には、近隣の家賃相場（近傍同種の建物の借賃）と比較して自分の家賃が不相当に高くなった場合、借主は**将来に向かって家賃の減額を請求する権利**を持っています。同じ物件内の他の部屋が安く募集されている事実は、この請求を行うための「有力な根拠」となります。
- **家主の経済的リスク：** 家主にとって、空室が出ることは大きな損失です。管理会社が「退去してもいい」と言っていても、家主自身は「家賃を数千円下げてでも、今の入居者に住み続けてほしい」と考えている可能性があります。
- **誠実な対応義務：** 家主は、借主からの値下げ交渉に対して**誠実に対応する義務**があります。合理的な理由もなく一方的に拒否し続けることは、信義則に反すると判断される可能性もあります。

〈たとえ話〉 家賃交渉における管理会社と家主の関係は、**「秘書」と「社長」の関係**に似ています。秘書（管理会社）は社長（家主）の利益を守るために「そんな条件は受けられない」と門前払いすることもありますが、会社の利益（家賃収入の継続）を最終的に守りたい社長自身と直接話をすれば、意外と柔軟な解決策（値下げの合意）が見つかることがあるのです。

マンション管理

区分所有法の改正ポイント

２０２５年の区分所有法の改正にともない、標準管理規約が2027年に大幅に改訂され施行されます。改訂内容は、国土交通省から、発表されています。全文は次のWEBサイトから入手できます。
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html

区分所有法の改正にともない、今後の適正なマンション管理のためにそれぞれの管理組合でも総会において管理規約が改正されると思われます。この冊子では、改正のポイントを示しますので、区分所有者のみなさまへの説明に役立ててください。

区分所有法改正に伴う管理規約改正のご提案

1. はじめに：本提案の目的

この度の区分所有法の改正は、単なる法制度の変更に留まらず、日本の多くのマンションが直面する将来の運営と資産価値に直接影響を与える重要な転換点です。法改正の趣旨を速やかに管理規約へ反映させることは、もはや選択肢ではなく、喫緊の経営課題と言えます。本提案は、この重要な局面において、管理組合が取るべき具体的な道筋を明確に示し、円滑な移行を支援することを目的としています。まずは、今回の法改正が必要とされた背景からご説明いたします。

2. 背景：マンションが直面する「２つの老い」と管理の課題

今回の法改正は、多くのマンションが避けて通れない「建物の劣化」と「区分所有者の高齢化」という「２つの老い」という深刻な課題に対応するために行われました。これらの課題は、管理組合の意思決定プロセスを停滞させ、マンションの健全な運営を阻害する大きな要因となっています。現状の課題を具体的に分析すると、以下の点が挙げられます。

- **組合員の高齢化と無関心層の増加**：築年数の経過と共に組合員の高齢化が進み、総会への出席者が減少する傾向が顕著になっています。また、相続が発生した際に、相続人が遠隔地に居住していたり、そもそもマンション管理に無関心であったりするケースが増加しています。中には相続人が不明となる事例も見受けられます。
- **決議不成立のリスク**：所在不明者や不参加者が増えることで、総会の定足数を満たすことができず、総会自体が開催できなくなるリスクが高まります。仮に開催できたとしても、重要議案の決議が困難になるケースも少なくありません。特に、旧法では所在不明の区分所有者は「決議に反対する者」として扱われていたため、本来可決されるべき議案が否決されてしまうという構造的な問題がありました。これらの課題は、必要な修繕工事や規約の改定を遅らせ、ひいてはマンション全体の資産価値低下を招きかねません。このような状況を打開するため、区分所有法が改正されたのです。

3. 改正区分所有法の概要と当マンションへの影響分析

改正区分所有法は、前述した課題を解決し、「管理の円滑化」と「再生の円滑化」を推進するための具体的な法的措置を定めています。マンションの将来を考える上で極めて重要な変更点について、以下にその概要と影響を分析します。

3.1. 決議プロセスの円滑化

1. **所在不明者の除外**　【改正内容】　裁判所の判断を経ることで、所在不明の区分所有者を決議の分母（総数）から除外できる仕組みが創設されました。

【影響分析】　これにより、従来は「反対」としてカウントされ、決議の大きな障壁となっていた所在不明者の存在に左右されることなく、管理組合としての意思決定が可能になります。

2. **「出席者」多数決の導入**　**【改正内容】**　日常的な運営（普通決議）から、規約変更や共用部分の変更といった重要事項、さらには法人としての設立・解散に至るまで、幅広い意思決定が出席者の多数決で可能になります。具体的には、以下の7つの決議において、全所有者ではなく「出席者」の多数決で可決できるようになりました。
    - 普通決議
    - 共用部分の変更
    - 復旧決議
    - 規約の設定・変更・廃止の決議
    - 管理組合法人の設立解散の決議
    - 義務違反者に対する専有部分の使用禁止請求・区分所有権等の競売請求の決議および専有部分の引き渡し等の請求の決議
    - 管理組合法人による区分所有権等の取得の決議

【影響分析】　高齢や病気、海外居住などの理由で総会に参加できない所有者が多い状況でも、出席した組合員の意思を基に、迅速かつ現実的な意思決定を行えるようになります。

3.2. 建物再生（建替え）の円滑化

- **建替え決議要件の緩和**　**【改正内容】**　耐震性不足、火災安全性不足、外壁等剥落危険性、バリアフリー化などにより、行政から「要除却認定」を受けたマンションにおいて、建替え決議の賛成要件が、従来の「区分所有者の5分の4超」から「**4分の3超**」に緩和されました。

  【影響分析】　老朽化が深刻なマンションにとって、建替えという選択肢がより現実的なものとなり、将来の再生に向けたハードルが大きく下がります。
- **所在不明者対策**　**【改正内容】**　建替え時に所在不明者がいる場合、利害関係人の請求により、裁判所が「所有者不明専有部分管理人」を選任できるようになりました。

  【影響分析】　所在不明者がいることで建替え手続き全体が停滞してしまうリスクを回避し、円滑な事業推進を可能にします。

3.3. 管理の適正化と透明性の向上

1. **管理会社の自己取引に関する説明義務**　**【改正内容】**　管理会社が、自社やその系列会社に大規模修繕などの工事を発注する際、事前に区分所有者へその内容を説明することが義務化されました。

   【影響分析】　これまで懸念されていた利益相反のリスクを低減し、管理組合の利益が不当に害されることを防ぎます。工事費用の妥当性などを組合員が判断する機会が確保され、管理の透明性が向上します。
2. **地方公共団体の役割強化**　**【改正内容】**　従来は限定的だった地方自治体の役割が、以下の5つの点で強化されます。
    - 情報提供と相談体制の整備
    - 危険な状態のマンションへの指導・助言・勧告
    - 管理不全マンションへの指導・助言
    - 建替えが必要なマンションへの専門家派遣など
    - 合意形成を支援する民間団体の登録制度

【影響分析】　管理組合が単独で抱えていた問題を、行政という第三者の支援を得ながら解決していく道が開かれます。専門家の派遣など、具体的なサポートを受けやすくなることが期待されます。ただし、これらの法改正の恩恵は、自動的に全てのマンションに適用されるわけではありません。そのメリットを最大限に活かすためには、管理規約への適切な反映が不可欠です。

4. なぜ今、管理規約の改正が不可欠なのか：リスク回避と資産価値維持の観点から

法改正の内容を理解した上で、なぜ「管理規約の改正」という具体的な行動が急務なのか。それは、現行規約を放置することが、単なる不作為ではなく、将来の混乱や管理不全を招く「積極的なリスク」となるからです。

4.1. 法改正と現行規約の乖離がもたらすリスク

管理規約を改正しない場合、法律と規約の間に矛盾が生じ、組合運営に深刻な混乱をきたす危険性があります。例えば、法改正により「 法律では出席者の多数決で可決できるはずなのに、管理規約では（旧法のまま）全組合員の多数が必要となっている 」といった事態が発生すれば、決議の有効性を巡って無用なトラブルを引き起こす可能性があります。国土交通省の調査によれば、管理規約を一度も改正したことがない管理組合が3割以上にのぼるとされており、多くのマンションが同様のリスクに晒されているのが実情です。

4.2. 管理不全の予防と資産価値の維持・向上

今回の法改正に対応した規約改正は、「２つの老い」が引き起こす決議不成立のリスクを直接的に解消し、円滑な組合運営を実現するための最も有効な手段です。迅速な意思決定が可能になる体制を整えることは、管理不全に陥るリスクを未然に防ぎます。適切な管理規約を整備することは、目先のコストや手間をはるかに上回る、マンション全体の資産価値を維持・向上させるための不可欠な「投資」であると断言できます。これらのリスクを回避し、法改正のメリットを確実に享受するため、理事会として具体的な行動を起こすべき時が来ています。

5. 具体的なご提案

本提案を実行に移すため、以下のロードマップに沿って、段階的かつ体系的にプロセスを進めることを推奨いたします。

1. **理事会での基本方針の決定** 本提案内容を基に、理事会として規約改正に取り組む方針を正式に決定します。
2. **専門家への諮問** 法的な専門知識を持つコンサルタントやマンション管理士に協力を依頼し、改正作業を円滑かつ正確に進めるための体制を構築します。
3. **規約改正案の作成** 現行の管理規約と、国の「標準管理規約」の改正内容を比較検討し、貴マンションの実情に即した改正案（素案）を作成します。
4. **組合員への説明会の開催** 改正の必要性、主な変更点、そしてそれが組合員の皆様にどのような影響を与えるのかについて丁寧に説明する会を開催します。ここで意見交換を行い、合意形成を図ることが極めて重要です。
5. **総会の開催と決議** 規約改正を議案とする臨時総会または通常総会を招集し、特別決議（区分所有者及び議決権の各4分の3以上の賛成）による可決を目指します。これらのステップを着実に進めることが、規約改正を成功させるための鍵となります。

6. 結び

今回の区分所有法改正は、マンションの未来を左右する極めて重要な機会です。管理規約の改正は、単に法律に対応するという受動的な作業ではありません。それは、組合員の皆様の大切な資産を守り、安全で快適な共同生活を次世代へと引き継いでいくための、積極的かつ戦略的な取り組みです。この重要な局面において、理事会の皆様の賢明なご判断と、力強いリーダーシップが発揮されることを心より期待しております。

以上